



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 7 maja 2026 r.

Lofoten Sp. z o.o.
ul. Świstacza 5/8
70-798 Szczecin

WOŚ.6220.6.2025.MMN

DECYZJA **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) - zwanej dalej uoś, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit.b tiret pierwszy, § 3 ust. 1 pkt 58 lit.a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – zwanej dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Lofoten Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Świstaczej 5/8 w Szczecinie, reprezentowanej przez pełnomocników Panią Urszulę Arciuszkiewicz-Rachutę i Pana Marcina Rachutę

Wójt Gminy Dobra

- 1. Nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko pn.:** „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą oraz lokalami usługowymi na parterze części budynków w Grzecznic, Gmina Dobra, realizowanego na działkach o nr ewidencyjnych: 9/4, 9/5, 9/8, położonych w obrębie geodezyjnym: 0005 Grzecznic”.
- 2. Określa warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoś:**
 - 1) Rozpoczęcie prac związanych z realizacją planowanego przedsięwzięcia obejmujących prace rozbiórkowe istniejących budynków, prace budowlane związane z przekształceniem terenu, usuwaniem roślinności oraz wykonywaniem wykopów należy poprzedzić oględzinami terenu, w celu wykluczenia bądź potwierdzenia występowania przedstawicieli chronionych gatunków, które należy przeprowadzić maksymalnie 3-5 dni przed rozpoczęciem prac.

- 2) Prace związane z realizacją inwestycji prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych, tj. 18:00-22:00.
- 3) Do prac realizacyjnych wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujący się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do środowiska.
- 4) Wycinkę drzew i krzewów należy zrealizować poza okresem lęgowym ptaków.
- 5) Drzewa znajdujące się w zasięgu oddziaływania prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni, np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia.
- 6) Korzenie drzew zabezpieczyć poprzez oznaczenie powierzchni wyznaczonej rzutem korony, prace w strefie korzeniowej wykonywać ręcznie.
- 7) Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych istniejących obiektów należy przeprowadzić oględziny w celu wykluczenia bądź potwierdzenia występowania przedstawicieli chronionych gatunków (ornitofauny i chiropterofauny). W przypadku potwierdzenia, że budynki stanowią siedlisko gatunków chronionych, a planowane prace będą prowadziły do zniszczenia ich gniazd, siedlisk lub innych schronień, a także umyślnego płoszenia i niepokojenia – należy postępować zgodnie z przepisami art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).
- 8) Wycinka drzew lub krzewów może być prowadzona wyłącznie po uzyskaniu wymaganego zezwolenia, poza okresem lęgowym ptaków tj. od 1 marca do 15 października, należy unikać prowadzenia prac skutkujących niszczeniem gniazd lub płoszeniem ptaków.
- 9) W trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
- 10) Planowaną zabudowę przyłączyć do gminnej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi.
- 11) W trakcie realizacji inwestycji racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.
- 12) Zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa.
- 13) Prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
- 14) Teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
- 15) Na etapie budowy powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

16) W trakcie eksploatacji wszystkie urządzenia służące do oczyszczania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych należy regularnie czyścić.

3. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 9 kwietnia 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, podpisany przez Pana Damiana Migdę, Członka Zarządu – Lofoten Sp. z o.o. Wniosek został uzupełniony 10 kwietnia 2025 r. o mapę ewidencyjną w postaci papierowej, mapę sytuacyjną z zaznaczonym terenem przedsięwzięcia i obszarem oddziaływania), 4 szt. nośników danych zawierających Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia (KIP) i mapy w formie elektronicznej.

Pismem z 17 kwietnia 2025 r. organ wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych. W dniu 9 maja 2025 r. wnioskodawca dokonał korekty przebiegu obszaru oddziaływania na mapie, a także sprostował omyłkę w kwestii ilości planowanych budynków.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra w piśmie z 18 kwietnia 2025 r. znak: WR.6724.80.2025.MKO informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

Kwalifikację przedsięwzięcia przeprowadzono analizując zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zaliczono ją do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z:

- §3, ust. 1, pkt 55, lit. b, tiret pierwszy tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.
- §3, ust. 1, pkt 58, lit. a tj. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 uoos uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Według art. 74 ust. 3a uoos stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;

- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W toku postępowania ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z czym, zgodnie z art. 74 ust. 3 uoos do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 kpa, z tym że zawiadomienie to następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu.

Zgodnie z art. 61 § 4 i art. 49 kpa, obwieszczeniem Wójta Gminy Dobra z 13 maja 2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia poprzez udostępnienie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Ponadto odrębnym pismem poinformowano o powyższym pełnomocnika wnioskodawców, pismem z 13 maja 2025 r.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się wnioskiem z 13 maja 2025 r. do organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Regionalnego Zarządu Zlewni w Szczecinie, o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe uzyskano opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.20.2025 z 28 maja 2025 r., w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie znak: WONS.4220.200.2025.AJ z 27 maja 2025 r., wezwał Wójta Gminy Dobra do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w przedłożonej Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP). Z uwagi na powyższe pismem z 3 czerwca 2025 r. wezwano wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 27 maja 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.93.2025.MTW, również wezwał Wójta Gminy Dobra do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w przedłożonej Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP). Z uwagi na powyższe pismem z 16 czerwca 2025 r. wezwano wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu Dyrektora PGW Wody Polskie w Szczecinie.

W dniu 11 sierpnia 2025 r. wnioskodawca złożył pismo informujące o ustanowieniu pełnomocników tj. Pana Marcina Rachuty i Pani Urszuli Arciuszkiewicz-Rachuty, jednocześnie wskazując, że korespondencję należy kierować do Pani Urszuli Arciuszkiewicz-Rachuty. We wniosku zwrócono się także z prośbą o przedłużenie terminu na udzielenie odpowiedzi na ww. wezwania Wójta Gminy Dobra do 30 września 2025 r. w związku z m.in. szerokim zakresem wymaganych do sporządzenia informacji i analiz. Organ prowadzący postępowanie poinformował o powyższym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

w Szczecinie i Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 13 sierpnia 2025 r.

Obwieszczeniem do stron postępowania z 13 sierpnia 2025 r. na podstawie art. 36 § 1 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy uoos Wójt Gminy Dobra powiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 28 listopada 2025 r., z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność uzyskania odpowiedzi na wezwania organu z 3.06.2025 r. i 16.06.2025 r., wystosowane w związku z wezwaniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie. Ponadto odrębnym pismem poinformowano inwestora o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Pismem z 22 października 2025 r. pełnomocnik wnioskodawcy wystąpiła z kolejnym wnioskiem o przedłużenie terminu na złożenie wyjaśnień i uzupełnień do 31 grudnia 2025 r. Analogicznie do pierwszego wniosku Wójt Gminy Dobra powiadomił o powyższym organy opiniujące, a następnie wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 27 lutego 2026 r., informując o powyższym strony postępowania poprzez obwieszczenie z 1 grudnia 2025 r. oraz pełnomocnika odrębnym pismem.

W dniu 29 grudnia 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynęło opracowanie będące odpowiedzią wnioskodawcy na wezwania RDOŚ w Szczecinie oraz Dyrektora PGW Zarządu Zlewni Wód Polskich. Jednocześnie dokonano aktualizacji opisu planowanej inwestycji oraz projektu zagospodarowania terenu.

Wójt Gminy Dobra przesłał wraz z pismem przewodnim uzupełnienie do organów opiniujących, które wcześniej wystosowały wezwania do złożenia wyjaśnień. Jednocześnie wystąpił również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach celem analizy i wydania ponownej opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko bądź podtrzymania stanowiska zajętego w opinii z 28 maja 2025 r., znak: ZNS.9022.2.20.2025.

W odpowiedzi Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 14 stycznia 2026 r. znak: SS.ZZŚ.4901.93.2025.MTW, ponownie wezwał Wójta Gminy Dobra do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w przedłożonej Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP). Z uwagi na powyższe pismem z 22 stycznia 2026 r. wezwano wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu Dyrektora PGW Wody Polskie w Szczecinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.20.2025 z 21 stycznia 2026 r., podtrzymał stanowisko o braku potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia zajęte w opinii z 28 maja 2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie znak: WONS.4220.200.2025.AJ.2 z 21 stycznia 2026 r. poinformował Wójta Gminy Dobra o planowanym wydaniu opinii w terminie do 4 lutego 2026 r. z uwagi m.in. na skomplikowany charakter sprawy. Następnie w piśmie z dnia 4 lutego 2026 r. wezwał Wójta Gminy Dobra do złożenia wyjaśnień i uzupełnień w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe pismem z 6 lutego 2026 r. wezwano wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

Dnia 5 lutego 2026 r. wpłynęła odpowiedź pełnomocnika wnioskodawcy na wezwanie Wójta Gminy Dobra z 22 stycznia 2026 r., wystosowane w związku z wezwaniem Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w opinii z 16 lutego 2026 r. nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W przedmiotowej opinii określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji.

20 lutego 2026 r. wpłynęła od pełnomocnika wnioskodawcy odpowiedź na wezwanie Wójta Gminy Dobra z 6 lutego 2026 r. wystosowane w związku z wezwaniem RDOŚ w Szczecinie. Wójt Gminy Dobra przesłał wyjaśnienia do RDOŚ w Szczecinie wraz z pismem z 25 lutego 2026 r.

W odpowiedzi na powyższe Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał postanowienie znak: WONS.4220.200.2025.AJ.5 z 26 marca 2026 r., w którym nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji. Wyżej wymienione warunki zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Po otrzymaniu wszelkich niezbędnych opinii organ przed wydaniem decyzji w obwieszczeniu z 2 kwietnia 2026 r. poinformował strony postępowania na podstawie art. 10 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do prowadzonego postępowania w ustalonym terminie 7 dni. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Odrębnym pismem poinformowano o powyższym wnioskodawcę.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy uoos, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – decyzja powinna zawierać informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zadecydowały następujące uwarunkowania:

1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie;

Przedmiotowa inwestycja polega na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą oraz lokalami usługowymi w parterze, na terenie działek nr 9/4, 9/5, 9/8, położonych w obrębie Grzepnica w gminie Dobra.

Obecnie na obszarze inwestycyjnym znajdują się dawne zabudowania Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Grzepnicy. Większość z obiektów jest w złym stanie technicznym, a część uległa zawaleniu.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się przebudowę, modernizację i remont jednego z istniejących budynków przy zachowaniu jego parametrów budowlanych oraz rozbiórkę pozostałych budynków i pozostałości po budynkach zlokalizowanych na terenie działek inwestycyjnych i realizację w ich miejscu kolejnych 5 budynków mieszkalnych

wielorodzinnych. Całość przedsięwzięcia będzie obejmowała w sumie 6 budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami (zakłada się usługi nieuciążliwe).

Obiekty będą posiadały maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia. Wysokość każdego budynku wyniesie maksymalnie 10 m, a powierzchnia od 665 m² do 2000 m². W parterze budynków dopuszcza się realizację części usługowych, nieuciążliwych (w zakresie opieki socjalnej i społecznej oraz biurowej, administracyjnej) o łącznej powierzchni 500 m², z czego do 100 m² z przeznaczeniem na usługi handlu.

W ramach przedmiotowego zespołu budynków mieszkalnych planuje się wydzielenie ciągów komunikacyjnych pieszo – jezdnych, z wydzielonymi miejscami parkingowymi i postojowymi w ilości ok. 410 miejsc (w tym 24 miejsca dedykowane dla obsługi osób niepełnosprawnych oraz dostaw do usług) o łącznej powierzchni ok. 5257 m². Zakłada się realizację zadaszeń nad miejscami parkingowymi wraz z panelami fotowoltaicznymi, gdzie pozyskana energia będzie kierowana na pokrycie potrzeb oświetlenia części wspólnych oraz ewentualnie ładowarek samochodowych. Ponadto przewiduje się wydzielenie miejsca pod plac zabaw oraz tereny rekreacyjne o łącznej powierzchni do 200 m². Wzdłuż granic terenu planowanej inwestycji, od strony północnej i południowo-zachodniej planuje się wprowadzenie zieleni osłonowo-izolacyjnej.

Łączna powierzchnia terenu działek inwestycyjnych wynosi 2,8696 ha, z czego powierzchnia przeznaczona pod obiekty budowlane wyniesie do 0,6423 ha, powierzchnie utwardzone (drogi, chodniki, miejsca postojowe), wyniosą do 0,8269 ha, a powierzchnie biologicznie czynne ok. 1,4004 ha.

Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, gaz, woda i kanalizacja. Ogrzewanie budynków planowane jest z zastosowaniem indywidualnych systemów grzewczych hybrydowych zasilanych energią elektryczną, dopuszcza się instalację paneli fotowoltaicznych na dachach poszczególnych budynków.

Według informacji przedstawionych w uzupełnieniu do KIP, które wpłynęło do urzędu 29 grudnia 2025 r. zakładana inwestycja stanowi wariant docelowy zagospodarowania terenu, który może być realizowany etapami.

Przyjmuje się następujące etapy realizacji całości inwestycji:

- etap 1 - przygotowania terenu poprzez rozbiórkę budynków wskazanych do likwidacji, przebudowę infrastruktury technicznej przede wszystkich istniejących przyłączy, rozbudowę, przebudowę i modernizację poszczególnych sieci wraz z likwidacją kolizji poszczególnych sieci i infrastruktury, uporządkowanie terenu;
- etap 2 - realizacji przedsięwzięcia w zakresie przebudowy i modernizacji budynku, który ma pozostać i podlegać zmianie sposobu użytkowania oraz realizację nowej zabudowy w zakresie co najmniej 1 budynku mieszkalnego (wskazuje się budynek z częścią usługową);
- etap 3 – realizacja kolejnych budynków mieszkalnych, gdzie zakłada się odrębne realizacje dla poszczególnych budynków według jednolitego projektu budowlanego w celu zachowania zwartej koncepcji przestrzennej, elementów architektonicznych i rozwiązań technicznych opracowanych w ramach projektu kompletnej koncepcji architektonicznej, poszczególne budynki realizowane wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędnym do funkcjonowania planowanej zabudowy;

- etap 4 – zakłada się końcowe zagospodarowanie terenu zgodnie z określonymi parametrami oraz koncepcją architektoniczną.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Z analizy przedłożonej dokumentacji wynika, że na etapie eksploatacji główną uciążliwością będzie emisja hałasu, której źródłem będzie ruch samochodów osobowych zarówno z istniejącej, jak i planowanej zabudowy. Jednak nie będzie on powodował przekroczenia norm akustycznych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Również emisja pyłów i gazów do powietrza z projektowanej zabudowy nie będzie się kumulowała z innymi źródłami w tym zakresie.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi;

W fazie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla tego typu prac budowlanych materiały takie jak: kruszywa, zaprawy murarskie, beton, materiały termoizolacyjne i przeciwwilgociowe, bloczki i kostki betonowe, rury i inne elementy niezbędne do wyposażenia obiektu w infrastrukturę techniczną, materiały wykończeniowe (np. płytki ceramiczne, płyty gipsowo – kartonowe) i inne podobne. Ilości wykorzystanych surowców będą wynikały z przedmiotu robót i nie będą wykaczały poza ilości przewidziane do realizacji w wybranej technologii.

Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywana będzie do celów technologicznych i na cele pracujących pracowników budowlanych.

Energia elektryczna (tymczasowe przyłącze budowlane bądź agregaty prądotwórcze) wykorzystywana będzie do oświetlenia placu budowy, do zapewnienia źródła energii dla sprzętu elektrycznego, a także dla pokrycia potrzeb socjalnych pracowników zatrudnionych na budowie.

Paliwa wykorzystywane będą do zapewnienia napędu silników spalinowych w maszynach, sprzęcie budowlanym, agregatach, pojazdach ciężarowych.

W trakcie eksploatacji inwestycja będzie wymagała wykorzystania wody, prądu i gazu w związku z funkcjonowaniem osiedla.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do powietrza oraz hałasu do środowiska. Substancje emitowane do powietrza na etapie budowy obejmują tlenek węgla (CO), tlenki azotu (NOx), dwutlenek siarki (SO₂), węglowodory oraz pyły zawieszone, w tym pyły metali (żelaza, manganu, krzemu). Emisja ta będzie miała charakter niezorganizowany i ograniczony czasowo do okresu prowadzenia robót

budowlanych. Emisja hałasu wynikać głównie będzie z pracy ciężkiego sprzętu budowlanego. Poziomy hałas generowanego przez poszczególne maszyny będą kontrolowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. Hałas związany z budową będzie miał charakter tymczasowy i lokalny. W celu zminimalizowania powyższych uciążliwości prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej z zastosowaniem nowoczesnego sprzętu, spełniającego normy emisji do powietrza oraz hałasu do środowiska, wyznaczone zostaną stałe trasy przejazdu z dala od zabudowy mieszkaniowej. W okresach suszy teren budowy będzie regularnie zraszany wodą w celu ograniczenia pylenia.

W trakcie prac budowlanych ścieki bytowe będą generowane wyłącznie przez pracowników korzystających z tymczasowych sanitariatów, które będą opróżniane przez uprawnione podmioty.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego wszystkie pojazdy i maszyny będą parkowane wyłącznie na utwardzonych i wyznaczonych powierzchniach, zabezpieczonych przed wyciekami substancji ropopochodnych, a zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych. Prace prowadzone będą ze szczególną ostrożnością, aby wykluczyć zanieczyszczenia gruntu np. z powodu wycieków paliwa i olejów ze stosowanych maszyn i urządzeń.

Podczas eksploatacji obiektów głównym źródłem emisji hałasu i substancji gazowych będzie ruch pojazdów dojeżdżających na teren inwestycji. Przyjęto, że w ciągu doby wjeżdżać będzie około 200 samochodów osobowych oraz 5 samochodów ciężarowych. Emisje zanieczyszczeń gazowych, ze względu na krótki czas trwania i niskie wartości w jednostce czasu, nie wpłyną istotnie na stan powietrza w otoczeniu inwestycji. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem planowanej inwestycji z zabudową mieszkaniową, w ramach uzupełnienia dokumentacji, przedłożono „Analizę akustyczną i ocenę zanieczyszczenia środowiska hałasem komunikacyjnym” dla przedmiotowego przedsięwzięcia (Koszalin, grudzień 2025 r.). Analizie poddano emisję hałasu związaną z ruchem pojazdów poruszających się w obrębie terenu inwestycji. W związku z faktem dojazdu i wyjazdu przedmiotowych samochodów drogami gminnymi poza terenem inwestycji, analizę przeprowadzono w ujęciu skumulowanym z ruchem obecnie istniejącym. Przeprowadzone obliczenia emisji hałasu (wykonane dla 4 wyznaczonych punktów referencyjnych) wykazały emisję na poziomie 39,6-52,7 dB w porze dnia oraz 32,7-45,6 dB w porze nocy. Dopuszczalne poziomy hałasu dla najbliższych terenów chronionych akustycznie wynoszą 61 dB w porze dnia oraz 56 dB w porze nocy. W związku z powyższym realizacja przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

Po zakończeniu budowy ścieki bytowe z budynków mieszkalnych i usługowych będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w wodę dla planowanej zabudowy realizowane będzie poprzez istniejącą gminną sieć wodociągową. W zakresie odprowadzania wód deszczowych zakłada się przede wszystkim odprowadzenia wód czystych, tj. np. z dachów do gruntu, natomiast wód opadowych z ulic i miejsc parkingowych po podczyszczeniu do sieci kanalizacji deszczowej, którą planuje się zmodernizować i przebudować wraz z rozbudową sieci w zakresie niezbędnym do obsłużenia całego terenu podlegającego przebudowie.

Teren inwestycji jest obszarem zurbanizowanym i przekształconym (obszar byłego gospodarstwa rolnego, na którym prowadzono chów i hodowlę zwierząt gospodarskich), w tym w dużej części utwardzonym i zabudowanym obiektami kubaturowymi. Z przedłożonych

materiałów, w tym dokumentacji fotograficznej wynika, że obszar inwestycji pod względem przyrodniczym charakteryzuje się przeciętną różnorodnością biologiczną ze względu na występowanie ubogich zbiorowisk roślinności.

W miejscu realizacji inwestycji nie występują chronione gatunki roślin ani cenne siedliska przyrodnicze. Jak wynika z KIP, teren inwestycyjny w części porośnięty jest przez drzewa i krzewy gatunków liściastych i iglastych. Przedmiotowa zieleń w większości stanowi samosiew drzew i krzewów, które wysiały się w zdecydowanej większości w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków magazynowych. Rosną one przy murach tych budynków oraz w obrębie obiektów infrastrukturalnych, które planuje się poddać rozbiórce lub przebudować. W związku z powyższym nieunikniona jest kolizja z zielenią wysoką. Wiek najstarszych zinwentaryzowanych drzew, planowanych do wycinki nie przekracza 30 lat.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, realizacja inwestycji zakłada usunięcie 263 sztuk drzew (podana liczba drzew wskazuje łączną ilość pni do wycinki, a nie pojedynczych okazów drzew), następujących gatunków: topola osika *Populus tremula*, wierzba iwa *Salix caprea*, sosna pospolita *Pinus sylvestris*, klon pospolity *Acer platanus*, klon jawor *Acer pseudoplatanus*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, śliwa tarnina *Prunus spinosa*. Ponadto w ramach realizacji inwestycji zakłada się również usunięcie krzewów, o łącznej powierzchni do 230 m².

Wśród roślinności przeznaczonej do wycinki nie ma drzew i krzewów objętych ochroną gatunkową oraz egzemplarzy kwalifikujących się do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody ożywionej. Ponadto na drzewach i krzewach przeznaczonych do usunięcia nie stwierdzono objętych ochroną gatunkową roślin, mchów i grzybów. Niemniej jednak z uwagi na dynamizm przyrodniczy i na możliwość potencjalnego gniazdowania gatunków ptaków na drzewach przeznaczonych do usunięcia, a także w celu wyeliminowania bezpośrednich strat w lęgach lokalnych populacji ptaków, inwestor zobowiązany został do przeprowadzenia wycinki drzew i krzewów poza sezonem lęgowym ptaków. Drzewa i krzewy, rosnące wzdłuż północno-zachodniej i północnej granicy terenu inwestycyjnego, które nie będą kolidowały z planowaną inwestycją planuje się zachować. W związku z powyższym, drzewa nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w zasięgu oddziaływania prowadzonych prac należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi np. poprzez zastosowanie odeskowania lub osłon. Ewentualne prace ziemne w zasięgu korzeni wykonywać należy ręcznie, w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich uszkodzenia. W przypadku odkrycia korzeni niezbędne jest wykonanie osłony korzeniowej.

Po zrealizowaniu inwestycji planowane jest wykonanie nasadzeń zastępczych, w tym uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, zlokalizowanych wzdłuż działek inwestycyjnych. Ponadto wzdłuż istniejącej zabudowy od strony północnej oraz południowo-zachodniej planowane jest wykonanie gęstego żywopłotu z grabu pospolitego, w ilości 4-5 szt. na metr i wysokości do 3 m. Wskazana do nasadzeń zieleń izolacyjno-osłonowa w sąsiedztwie budynków mieszkalnych oprócz walorów estetycznych zminimalizuje ewentualne uciążliwości mogące potencjalnie wynikać z funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

Teren inwestycyjny z uwagi na jego dotychczasowe zagospodarowanie nie stanowi istotnego miejsca bytowania zwierząt. Ornitofauna terenu jest reprezentowana głównie przez pospolite gatunki ptaków, – tj. wróbel zwyczajny *Passer domesticus*, sikora bogatka *Parus major*, trznadel zwyczajny *Emberiza citrinella*, sroka zwyczajna *Pica pica*, gołąb grzywacz

Columba palumbus. Na terenie planowanej inwestycji nie stwierdzono miejsc lęgowych gatunków ptaków. Jednakże, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie zaznaczył, że budynki bardzo często są wykorzystywane jako miejsca rozrodu, odpoczynku czy zimowania przez niektóre gatunki chronionych ptaków i nietoperzy, np. jerzyk, wróbel, mazurek, kawka, oknówka, gołąb miejski, mroczek późny, nocki, karliki, borowiec wielki, mroczek posrebrzany.

W związku z tym przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych istniejących obiektów należy przeprowadzić oględziny w celu wykluczenia bądź potwierdzenia występowania przedstawicieli chronionych gatunków. W przypadku potwierdzenia, że budynki stanowią siedlisko gatunków chronionych, a planowane prace będą prowadzić do zniszczenia ich gniazd, siedlisk lub innych schronień, a także umyślnego płoszenia i niepokojenia, należy odpowiednio wcześniej wystąpić z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w celu uzyskania zezwolenia na odstąpienie od zakazów obowiązujących wobec gatunków chronionych na podstawie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody.

W obszarze inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest zbiorników wodnych, cieków oraz obszarów podmokłych mogących stanowić potencjalne siedliska herpetofauny. Jednakże, realizacja inwestycji będzie związana z wykonaniem wykopów. W związku z powyższym, w celu ochrony drobnych gatunków zwierząt mogących migrować przez obszar inwestycyjny prowadzone wykopy należy zabezpieczyć oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.

Inwestycja polega na adaptacji istniejącej zabudowy oraz budowie nowych obiektów budowlanych w miejscu istniejących. Działki inwestycyjne są obecnie przekształcone antropogenicznie. Nie stwierdza się wobec tego znaczącego negatywnego wpływu na krajobraz rejonu inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na lokalizację w obrębie obszaru antropogenicznie już przekształconego nie stwarza ryzyka zmniejszenia bioróżnorodności.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu;

Aby zapobiec katastrofie budowlanej w czasie etapu realizacji należy zachować reżim technologiczny (używać materiałów zgodnych z projektem i stosować się do zasad charakterystycznych dla danej technologii), a prace budowlane prowadzić z należytą dbałością. Należy zachować szczególną ostrożność przy prowadzeniu robót ziemnych w pobliżu uzbrojenia terenu. Właściciele urządzeń muszą być poinformowani o rozpoczęciu robót, a prowadzenie robót ziemnych w terenie o dużej ilości istniejącego uzbrojenia winno być poprzedzone przekopami próbnymi mającymi na celu sprawdzenie ich przebiegu. Zamawiane materiały do robót drogowych winny być zgodne z wymaganiami Polskiej Normy lub Aprobaty Technicznej.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji

niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138).

Zgodnie z mapami Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się na wyżej wymienionych obszarach. W związku z powyższym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi dla przedmiotowego obszaru jest niskie. Teren przedsięwzięcia nie znajduje się również na terenach osuwisk.

W fazie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia dla powietrza atmosferycznego, w zakresie mogącym przyczynić się do negatywnych zmian klimatu, przedsięwzięcie nie przyczyni się do ocieplenia klimatu, eutrofizacji wód powierzchniowych, powstawania kwaśnych deszczy, nie wpłynie negatywnie na temperaturę i wilgotność powietrza itp.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie;

W trakcie wykonywanych prac rozbiórkowych i budowlanych wytwarzane będą głównie odpady zaliczane do grupy 17 katalogu odpadów, tj. z budowy, remontu i demontażu obiektów budowlanych i drogowych. W niewielkiej ilości będą również wytwarzane odpady związane z funkcjonowaniem zaplecza budowlanego oraz odpady komunalne.

Powstające odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonym zadaszonym i ogrodzonym miejscu, a następnie będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Materiał w postaci kruszywa budowlanego uzyskanego z procesu recyklingu (kruszenia betonu) i rozbiórki budynków zostanie ponownie wykorzystany przy budowie nowych budynków i infrastruktury (np. fundamenty i drogi).

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne zaliczane do grupy 20, a także odpady opakowaniowe z selektywnej zbiórki, które podlegać będą selektywnemu magazynowaniu, w odpowiednio przystosowanych dla danego rodzaju odpadu workach lub pojemnikach. W trakcie użytkowania obiektów przewiduje się wytwarzanie następujących odpadów komunalnych: papier i tektura (20 01 01), odpady biodegradowalne (20 01 08), szkło (20 01 02), tworzywa sztuczne (20 01 39), odpady niebezpieczne (farby, tusze, baterie, sprzęt elektroniczny), odpady zmieszane (20 03 01). Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego w Gminie Dobra systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji;

W uzupełnieniu do KIP, które wpłynęło do Urzędu Gminy Dobra 29 grudnia 2025 r. wnioskodawca przeprowadził szczegółową analizę akustyczną, popartą obliczeniami oraz modelowaniem za pomocą licencjonowanego programu komputerowego. W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu. Eksploatacja inwestycji nie będzie związana z wykorzystywaniem paliw stałych do ogrzewania budynków, w związku z powyższym nie przewiduje się znaczących emisji zanieczyszczeń do powietrza. Reasumując eksploatacja budynków mieszkalnych nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych, a także emisji zanieczyszczeń do powietrza, będzie jednak źródłem

powstawania odpadów komunalnych, których sposób gospodarowania będzie odbywał się zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe potwierdzono w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach z 28 maja 2025 r. znak: ZNS.9022.2.20.2025, w której stwierdził, że w wyniku analizy dostarczonej dokumentacji przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek;

Na analizowanym terenie nie występują.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie;

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne;

Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary górskie i leśne.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

Analizowany teren leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Dolina kopalna Szczecin (nr 122), dla którego nie ustanowiono jeszcze prawnie obszaru ochronnego. Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej, w obrębie terenu ochrony pośredniej ustanowionego rozporządzeniem Nr 12/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z 5 października 2005r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Grzeczniczy gmina Dobra Szczecińska powiat policki (Zacho. z 2005 r. Nr 80, poz. 1684). Zgodnie z informacją zawartą w KIP wraz z uzupełnieniami przedsięwzięcie nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi zakazami strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Grzeczniczy.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody;

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w odniesieniu do obszarów chronionych określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.), będzie ona realizowana w granicach obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1924), zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1515). Jest to dokument kluczowy dla zarządzania tym obszarem,

który definiuje m.in. przedmioty ochrony i określa zakres zadań koniecznych do wprowadzenia w celu zachowania gatunków ptaków i ich siedlisk we właściwym stanie ochrony. Plan zadań ochronnych jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, który odnosi się do całego obszaru Natura 2000. Poza ww. informacjami dokument ten identyfikuje również istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony i ich siedlisk, a także przedstawia wskazania dla obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 jest ważną ostoją ptasią o randze międzynarodowej. Teren ten obejmuje zarośnięte szuwarami trzcinowymi, łęgami i olsami Jezioro Świdwie, fragment Jeziora Stolsko, niewielkie zbiorniki i torfowiska, lasy i bory Puszczy Wkrzańskiej, łąki, pastwiska, inne grunty rolne oraz niewielkie śródpolne zbiorniki wodne. Jezioro wchodzi w skład rezerwatu przyrody Świdwie. Obok Jeziora Świdwie Duże znajduje się mniejsze Jezioro Świdwie Małe, które niegdyś tworzyły jedno wielkie jezioro, jednakże na skutek melioracji wyodrębniły się dwa zbiorniki wodne. Wokół jeziora znajdują się tereny podmokłe i bagniste, co sprawia, że teren ten jest trudno dostępny dla człowieka, a przy okazji umożliwia mu funkcjonowanie w jego dziewiczej postaci. Teren ten otaczają liczne łąki, od podmokłych, po suche oraz liczne lasy olchowe i sosnowe.

Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych dla obszaru stwierdzono tu występowanie co najmniej 42 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 13 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Przedmiotami ochrony tego obszaru są następujące gatunki ptaków i ich siedliska: perkoz rdzawoszyi *Podiceps grisegena*, bocian czarny *Ciconia nigra*, bocian biały *Ciconia ciconia*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, gęgawa *Anser anser*, krakwa *Anas strepera*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, orlik krzykliwy *Aquila pomarina*, rybołów *Panadion haliaetus*, kropiatka *Porzana porzana*, zielonka *Porzana parva*, wodnik *Rallus aquaticus*, żuraw *Grus grus*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, podróżniczek *Luscinia svecica*.

Jak wskazuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie z analizy materiałów do planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 i uzupełnienia stanu wiedzy w obszarze wynika, że w obrębie terenu inwestycyjnego i w jego najbliższym otoczeniu (tj. na terenie o promieniu 100 m) nie wykazano stanowisk rozrodu gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony analizowanej ostoi ptasiej. Natomiast obszar planowanego przedsięwzięcia znajduje się w zasięgu obszaru wskazanego jako rewir występowania kani czarnej *Milvus migrans*. Rewir ten zaznaczono jako regularny okrąg wokół miejsca gniazdowania kani czarnej, bez zróżnicowania warunków siedliskowych. Należy podkreślić, że w zasięgu tego rewiru znalazła się praktycznie cała miejscowość Grzeczna. Zgodnie ze sporządzoną przez tych samych autorów „Waloryzacją Przyrodniczą Gminy Dobra” (2023 r.), gniazdowanie kani czarnej stwierdzono w obrębie oddziału leśnego nr 711 Nadleśnictwa Trzebież, Leśnictwo Dobra – w odległości ok. 320 m w kierunku południowozachodnim od obszaru planowanej inwestycji. Ponadto w ww. materiałach z 2021r. (uzupełnienie stanu wiedzy w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006),

w odległości ok. 160 m na północ od terenu zamierzenia inwestycyjnego wskazano terytorium bytowania żurawia *Grus grus*.

Kania czarna gnieździ się w różnego typu lasach i zadrzewieniach w pobliżu jezior, dolin rzecznych i stawów rybnych. Chętnie gniazduje na wyspach. Osiedla się zarówno w większych kompleksach leśnych, jak i niewielkich zadrzewieniach, niekiedy zakłada gniazda na samotnie stojących drzewach czy słupach linii energetycznych poza lasem. Związana jest z obszarami o urozmaiconym krajobrazie, z dużym udziałem siedlisk otwartych, a przede wszystkim z obecnością większych zbiorników wodnych, jak rzeki, jeziora, stawy rybne i inne. Tereny leśne wykorzystuje wyłącznie jako miejsca lokalizacji gniazda i zwykle osiedla się na krawędzi lasu, bardzo rzadko wnikając daleko w głąb (wówczas gniazdo położone jest na skraju zrębu, polany śródleśnej, itp.). Chociaż kania czarna gnieździ się w lasach, jednak pokarm zdobywa wyłącznie na terenach otwartych, głównie nad wodami i w krajobrazie rolniczym. Zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 zagrożeniami dla powyższego gatunku są m.in. niekorzystne zmiany stosunków wodnych (odwodnienia) powodujące ograniczenie zasobności bazy żerowiskowej, a także obecność napowietrznych linii energetycznych, zabudowa rozproszona poza zwartymi układami osiedleńczymi oraz nad zbiornikami wodnymi, nadmierna penetracja ludzka w okresie lęgów związana z turystyką pieszą, jazdą konną i na pojazdach niezmotoryzowanych, wycinka drzew w starych drzewostanach wykonywana w sąsiedztwie zbiorników wodnych, zmiana sposobu użytkowania łąk poprzez m.in. ich zaorywanie, zaniechanie użytkowania rolnego gruntów. Kania czarna nie jest związana lęgowo z miejscem realizacji planowanego przedsięwzięcia, ponieważ do gniazdowania wymaga terenu leśnego bądź zadrzewienia – gniazduje na terenie leśnym Nadleśnictwa Trzebież. Teren inwestycji jest obszarem zurbanizowanym i przekształconym, w tym w dużej części utwardzonym i zabudowanym obiektami kubaturowymi, wobec czego nie stanowi on potencjalnego siedliska dla kani rudej, w tym w trakcie żerowania. W związku z powyższym realizacja planowanej zabudowy mieszkalnej w strefie zabudowy wsi Grzeczka, na terenie przekształconym nie wpłynie w sposób negatywny na utratę kluczowych żerowisk gatunku. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje ingerencji ani zniszczeń w siedliskach istotnych dla występowania i ochrony populacji kani czarnej w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, a tym samym nie stanowi zagrożenia dla utrzymania właściwego stanu ochrony gatunku w analizowanym obszarze Natura 2000.

Żuraw związany jest z szerokim spektrum siedlisk wodnych i podmokłych. Kluczowym miejscem jego gniazdowania są śródleśne mokradła oraz zabagnione doliny rzeczne i brzegi zbiorników wodnych, w tym jezior i stawów rybnych. Szczególnie odpowiadają mu tereny podmokłe o ograniczonej możliwości penetracji przez drapieżniki, np. olsy, łęgi, torfowiska oraz wszelkie typy szuwarów na brzegach zbiorników. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 zagrożeniami dla tego gatunku są m.in. zmniejszanie się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie oraz rezygnacja z użytkowania najsłabszych gruntów ornych, co skutkuje zanikaniem żerowiska. Ponadto spadek liczebności gatunku związany jest z osuszaniem gruntów, zabudową rozproszoną poza zwartymi układami osiedleńczymi oraz w pobliżu terenów podmokłych, a także obecność napowietrznych linii energetycznych, zalesianie terenów otwartych, drapieżnictwo np. norki amerykańskiej, szopa

pracza, lisa, jenota. Żuraw nie jest związany lęgowo z miejscem realizacji planowanego przedsięwzięcia, bowiem jest związany z siedliskami wodnymi i podmokłymi. Kluczowym miejscem jego gniazdowania są śródleśne mokradła oraz zabagnione doliny rzeczne i brzegi zbiorników wodnych. W związku z tym, iż w analizowanym przypadku terytorium lęgów żurawia znajduje się kilkaset metrów na północ, w obrębie podmokłego obszaru na skraju terenu leśnego, nie stwierdza się negatywnego wpływu przedsięwzięcia w postaci płoszenia ptaków. Jak wynika z biologii gatunku i jego preferencji siedliskowych, miejsce realizacji przedsięwzięcia nie jest siedliskiem lęgowym ani żerowiskowym żurawia. Realizacja planowanej zabudowy mieszkalnej w obszarze przekształconym antropogenicznie, w sąsiedztwie zabudowy wsi Grzeczynica nie wpłynie w sposób negatywny na utratę siedlisk lęgowych i żerowiskowych gatunku. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje ingerencji ani zniszczeń w siedliskach istotnych dla występowania i ochrony populacji żurawia w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, a tym samym nie stanowi zagrożenia dla utrzymania właściwego stanu ochrony gatunku w analizowanej ostoi.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wskazał w postanowieniu z 26 marca 2026 r. znak: WONS.4220.200.2025.AJ.5, że uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006. Realizacja projektowanych prac budowlanych oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje ubytku powierzchni, zniszczenia lub zaniku siedlisk ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz powstawania i rozprzestrzeniania się oddziaływań antropogenicznych zakłócających przebieg naturalnych procesów ekologicznych w granicach siedlisk ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia;

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na obszarach, na których standardy jakości ochrony środowiska zostały przekroczone, takich jak obszary industrialne z rozwijającym się przemysłem ciężkim, powodujących znaczny wzrost emisji gazów, pyłów czy metali ciężkich.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;

Na terenie objętym inwestycją nie występują.

h) gęstość zaludnienia;

Działki inwestycyjne sklasyfikowane są w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (Ba), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), grunty rolne zabudowane (BrV, BrVI) oraz grunty orne (RV). Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie od strony południowozachodniej oraz południowo-wschodniej (ulica Kwiat Jabłoni). Sąsiedztwo terenu inwestycyjnego stanowi od strony północnej istniejąca zabudowa jednorodzinna, od strony północno-wschodniej działki przeznaczone pod zabudowę, od strony południowo-wschodniej droga, za którą zlokalizowane jest gminne ujęcie wodociągowe Grzeczynica oraz budynek gospodarczy, od strony południowo-zachodniej zabudowa wielorodzinna oraz gminna droga publiczna, od strony północno-zachodniej droga gminna i tereny rolne.

i) obszary przylegające do jezior;

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach przylegających do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej;

Zadanie nie znajduje się na obszarach uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):

- kod: RW60001519987 Gunica od źródeł do Rowu Wołczkowskiego. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Umiarkowany potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: OWO (ogólny węgiel organiczny). Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: źródło presji troficznych: źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe), źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki pozostałe.

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do 2027 r. odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: OWO. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (JCWP nie cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego; procesy ekologiczne; procesy hydromorfologiczne) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: GW60003. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Według opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW WP z 16 lutego 2026 r. planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego przedsięwzięcia:

- a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;**

Na etapie budowy będą powstawały emisje związane z prowadzeniem robót. Będą miały one charakter okresowy, krótkotrwały i ustaną wraz z zakończeniem prac, będą to emisje niezorganizowane. Realizacja przedsięwzięcia, z uwagi na zakres przewidzianych do wykonania prac nie będzie wywierać długotrwałego, negatywnego wpływu na klimat akustyczny i emisje zanieczyszczeń do powietrza. Wymienione emisje są typowe dla okresu budowy i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. W czasie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

Planowane przedsięwzięcie ze względu na swój charakter i zasięg oddziaływania nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie nastąpi żadna ingerencja w obszary położone na terytorium Niemiec.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania;

Ewentualne oddziaływania inwestycji na środowisko będą występowały zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji. Będą to:

- oddziaływania akustyczne występujące w okresie budowy (roboty budowlane) i na etapie eksploatacji, w związku z pracą wyrzutni wentylacyjnych, agregatów chłodniczych i ruchem samochodów po terenie obiektu (dojazd, parkingi);
- emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie budowy (pyły, praca silników urządzeń budowlanych składająca się na emisję niezorganizowaną zanieczyszczeń) i na etapie eksploatacji w związku z ruchem samochodów po terenie inwestycji,
- powstawanie odpadów na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia zarówno z budowy, jak i w czasie eksploatacji budynków;
- powstawanie ścieków bytowych i wód opadowych w trakcie budowy i w trakcie funkcjonowania budynków;
- oddziaływanie na środowisko przyrodnicze na etapie budowy, w trakcie prac przygotowawczych (wycinka drzew i krzewów).

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

Przedstawiony przez wnioskodawcę sposób realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, a także zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych w oparciu o obowiązujące normy i przepisy pozwoli ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania;

Oddziaływania będą miały miejsce podczas fazy budowy przedsięwzięcia, kiedy to na terenie nieruchomości będą powstawały zabudowania oraz elementy infrastruktury towarzyszącej. Emisje te będą miały charakter okresowy i znikną wraz z zakończeniem prac. Eksploatacja obiektu będzie miała charakter długoterminowy.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego

przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Opisano w pkt 1) lit b uzasadnienia decyzji.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania;

W celu ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko inwestor powinien zastosować szereg rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, emisji do powietrza m.in. poprzez: właściwą organizację miejsc magazynowania odpadów na etapie realizacji i eksploatacji oraz prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie ścieków bytowych na etapie budowy do szczelnych toalet przenośnych (typu toi-toi), prowadzenie prac w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych, tj. 18:00-22:00, ograniczanie prędkości jazdy w obrębie placu budowy, redukcja do minimum czasu pracy silników spalinowych maszyn budowlanych, zabezpieczenie przed ewentualnym awaryjnym wyciekami substancji ropopochodnych (posiadanie środków do neutralizacji wycieków i niezwłoczne usunięcie awaryjnego wycieku) itp.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy uoos - właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Zgodnie z pismem z 18 kwietnia 2025 r. znak: WR.6724.80.2025.MKO uzyskanym z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra dla przedmiotowego terenu nie obowiązują żadne ustalenia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z 26 marca 2026 r. zaznaczył, że mając na uwadze charakter inwestycji oraz jej lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Z danych przedstawionych w KIP wynika, że zasięg jego oddziaływania będzie miał charakter lokalny, nie wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000. W związku z powyższym stwierdził, że planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast określone warunki pozwolą zminimalizować ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie stwierdził w opinii z 16 lutego 2026 r., że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Organ wydając przedmiotową decyzję uznał, iż informacje podane w dokumentacji przedsięwzięcia przedstawiły w sposób wystarczający dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo-wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Dokonując analizy przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji załączonej do wniosku organ ustalił, iż planowane przedsięwzięcie zostało zaprojektowane z zachowaniem zasad ochrony środowiska. Inwestycja nie przyczyni się do

negatywnych zmian lub nasilania się zmian klimatu w rejonie lokalizacji inwestycji. Ponadto inwestycja nie powinna oddziaływać na przedmioty ochrony wyznaczone dla obszaru Natura 2000.

W związku z art. 84 ust. 1 ustawy uooś – „w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.”

W związku z powyższym biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, opinie organów oraz uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ orzekł o braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Wójta Gminy Dobra w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

z up. Wójta Gminy
Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska

Zgodnie art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie

wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Pani Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta, ul. Adama Mickiewicza 10/1, 70- 384 Szczecin AE: PL-87826-70580-FJISW-24
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Juliusza Słowackiego 2, 71- 434 Szczecin - AE:PL-50042-45472-DDTIF-21
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach, ul. Kresowa 14, 72-010 Police - AE:PL-39331-49573-SWWFS-33
3. Dyrektor PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Szczecinie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin - AE:PL-72579-99716-GUVIG-27

Załącznik nr 1 do decyzji znak; WOŚ.6220.6.2025.MMN z 7 maja 2026 r.

1. Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą oraz lokalami usługowymi w parterze, na terenie działek nr 9/4, 9/5, 9/8, położonych w obrębie Grzecznic w gminie Dobra.
2. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się przebudowę, modernizację i remont jednego z istniejących budynków przy zachowaniu jego parametrów budowlanych oraz rozbiórkę pozostałych budynków i pozostałości po budynkach zlokalizowanych na terenie działek inwestycyjnych i realizację w ich miejscu kolejnych 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Całość przedsięwzięcia będzie obejmowała w sumie 6 budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami.
3. Obiekty będą posiadały maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia. Wysokość każdego budynku wyniesie maksymalnie 10 m, a powierzchnia od 665 m² do 2000 m². W parterze budynków dopuszcza się realizację części usługowych, nieuciążliwych (w zakresie opieki socjalnej i społecznej oraz biurowej, administracyjnej) o łącznej powierzchni 500 m², z czego do 100 m² z przeznaczeniem na usługi handlu.
4. W ramach przedmiotowego zespołu budynków mieszkalnych planuje się wydzielenie ciągów komunikacyjnych pieszo – jezdnych, z wydzielonymi miejscami parkingowymi i postojowymi o łącznej powierzchni ok. 5257 m².
5. Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie od strony południowo-zachodniej oraz południowo-wschodniej (ulica Kwiat Jabłoni).
6. Planuje się wykonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w szczególności wzdłuż ciągu komunikacyjnego oraz w ramach wydzielonego terenu i przestrzeni biologicznie czynnej, głównie w części południowej i zachodniej terenu. Tereny zagospodarowane w tym ciągu komunikacyjne piesze, będą uzupełnione infrastrukturą typu małej architektury miejskiej, oświetlenia ulic oraz planuje się wydzielenie miejsc pod plac zabaw dla dzieci oraz terenów typowo rekreacyjnych – zgodnie z założeniami przyjmuje się do 200 m² pod tego typu obiekty w ramach całego terenu. Przede wszystkim zakłada się lokalizację tego typu infrastruktury w części południowo zachodniej od strony skrzyżowania ulic Kwiatu Jabłoni i drogi gminnej.

z up. Wójta Gminy

Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska